



**Stadt Grebenau
Kernstadt**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet I, 1. Änderung“

*- Bebauungsplan gem. § 13 BauGB -
„Änderung im vereinfachten Verfahren“*

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB

- Vereinfachtes Verfahren –

Juli 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
2	Verfahren	3
3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	5
3.1.	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
4	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	7
4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)	7
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
4.4	Bebauungsplan „Gewerbegebiet I“	9
4.5	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen	9
4.5.1	Bauverbots- / Baubeschränkungszone gem. Straßenrecht	9
4.5.2	Wasserschutzgebiet	10
4.5.3	Hochwasserschutz	10
4.5.4	Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz	10
4.6	Fachgesetzliche Anforderungen	11
5	Festsetzungen	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	13
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Infrastruktur	13
5.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
5.6	Weitere Festsetzungen	13
6	Berücksichtigung von Umweltbelangen	14
6.1	Naturschutzfachlicher Ausgleich	14
6.2	Umweltfachliche Belange	17
6.2.1	Wasserrechtliche Belange	17
6.2.2	Arten- und Biotopschutz	17
6.3	Wasserrechtliche Belange	19
7	Bodenordnung	20
8	Flächenbilanz	20
9	Begriffsbestimmungen	21

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	2
Abbildung 4: Regionalplan 2010 - Ausschnitt	7
Abbildung 5: Regionalplan Mittelhessen - Entwurf zur Neuaufstellung - Ausschnitt	8
Abbildung 6: Flächennutzungsplan - Ausschnitt	8
Abbildung 7: Bebauungsplan „Gewerbegebiet I“ (Ausschnitt)	9
Abbildung 8: Überschwemmungsgebiet HQ 100 (Ausschnitt – geoportal.hessen.de)	10
Abbildung 9: Bebauungsplan - Planteil	12
Abbildung 10: Übersicht zum externen Ausgleich (Luftbild und Kataster: HVBG)	16
Abbildung 10: Übersicht über das Plangebiet von Südwesten her (22/04/2026)	18

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

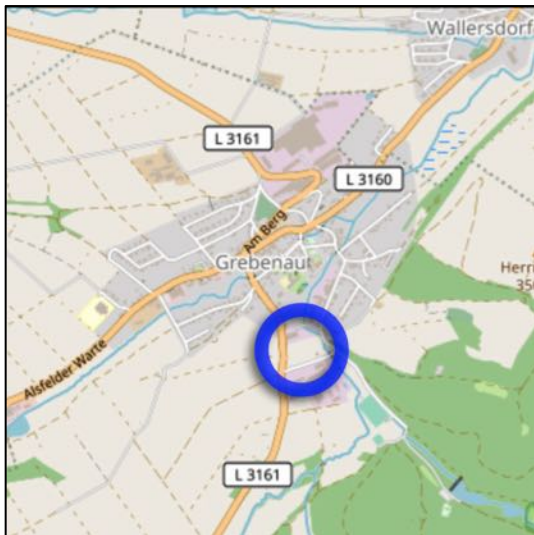


Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet I“ der Stadt Grebenau wurde im Jahre 1986 zur Rechtskraft geführt. Er setzt für das Gebiet südlich der Kernstadt eine großflächige Siedlungserweiterungsfläche fest, die sich in vier Gewerbegebietsteilflächen (GE 1 – GE 4) und ein Mischgebiet gliedert. Daneben werden entlang des Gewässerlaufs der „Jossa“ diverse öffentliche und private Grünflächen -teils als Sportplatzfläche- festgesetzt. Das Gebiet ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut, es existieren lediglich noch einige wenige unbebaute Grundstücksflächen.

Die Stadt Grebenau hat für einen derart unbebauten Teilbereich innerhalb des Gewerbegebiets „GE 2“ eine Anfrage eines Investors erhalten, der sich dort mit

seinem Unternehmen ansiedeln möchte. Es handelt sich dabei um ein nicht bebautes Baugrundstück mit einer Größe von rund 6.000 qm nördlich der Industriestraße. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wurde in dem zu bebauenden Teilbereich im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Für das geplante Vorhaben wird jedoch eine stärkere Ausnutzung erforderlich werden. Um eine wirtschaftlichere Nutzung der vorhandenen Gewerbegebietsfläche zu ermöglichen, ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl von derzeit 0,4 auf eine GRZ von 0,8 notwendig.

Da die Änderung des Bebauungsplans insbesondere den Belangen der örtlichen Wirtschaft dient, ist sie im öffentlichen Interesse. Sie ist darüber hinaus i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grebenau hat daher in ihrer Sitzung am 09.12.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet I“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

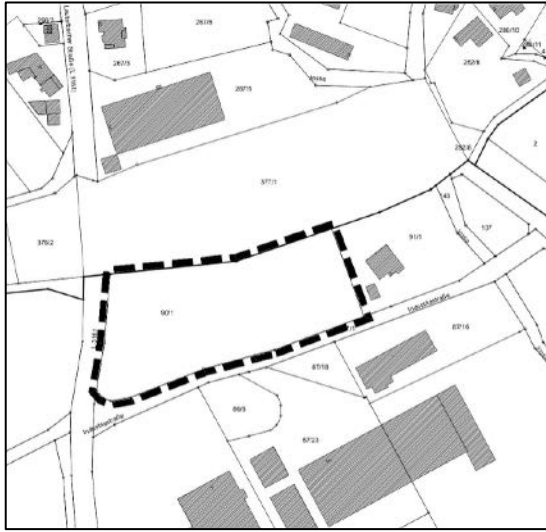


Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Der räumliche Geltungsbereich von rd. 0,6 ha umfasst in der Gemarkung Grebenau, Flur 7 das Flurstück 90/1.

Das Plangebiet wird im Süden von der Industriestraße, im Westen von der Lauterbacher Straße (Landesstraße L 3161) begrenzt und im Osten schließt das bereits bebaute Grundstück innerhalb des Gewerbegebiets an (Flurstück 91/1, Industriestraße Nr. 8). Weiter östlich befindet sich der Bereich der Grünfläche im Verlauf des Gewässers *Jossa*. Im Norden schließt der als Grünfläche festgesetzte Bereich der ehemaligen Eisenbahntrasse der Bahnstrecke Niederaula-Alsfeld (sog. Gründchenbahn) an.

2 Verfahren

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erfolgt lediglich in einem kleinen räumlichen Teilbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet I“ die Anpassung der Gliederung des „Gewerbegebiets 2“ (GE 2) an die aktuellen Planungsanforderungen und die Änderung der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb dieses Änderungsbereichs. Die vorliegenden geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Plankonzeption.

Begründung

1. Der Gesetzgeber hat neben dem Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen das vereinfachte Verfahren für die Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen vorgesehen. In den Anwendungsfällen des § 13 BauGB geht es in erster Linie nicht um die Schaffung von Baurecht sondern um die Veränderung vorhandener Baurechte. Diese können im sog. vereinfachten Verfahren (einstufig) durchgeführt werden. „Voraussetzung ist, dass die vorgesehene Änderung oder Ergänzung einen wirksamen Bebauungsplan betrifft und dass sie die Grundzüge der Planung nicht berührt. In der Regel sind die Grundzüge der Planung gewahrt, solange der zugrunde liegende planerische Grundgedanke bzw. das Leitbild erhalten bleiben, die städtebauliche Ordnung also nicht in beachtlicher Weise tangiert wird.“¹

Vorliegend ist das Plangebiet räumlich untergeordnet. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 18,2 ha (rund 181.870 qm) Das Plangebiet dieser Änderung hat gegenüber dem Gesamtgeltungsbereich einen Flächenanteil von 3,3% (ca. 6.042 qm). Darüber hinaus wird die Grundkonzeption der Festsetzung der Art der Nutzung (Gewerbegebiet), der Bau Grenzen, des Erschließungssystems, der Gestaltungsgrundsätze und der zugrunde gelegten Grünordnung nicht verändert.

2. Darüber hinaus werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen durch diese Änderung auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) genannten Schutzgüter.
3. Ein weiterer potenzieller Ausschlussgrund besteht darin, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen dürfen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Dieser Ausschlussgrund zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB liegt bei der geplanten Änderung des Bebauungsplans nicht vor. Es handelt sich nicht um einen Betrieb der der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ (RL 2012/18/EU) unterliegt.

Im Rahmen einer im Vorfeld hierzu erfolgten Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen - Dezernat 31, wurde ebenfalls festgestellt, dass der Änderungsinhalt nicht die Grundzüge der Plankonzeption des Ursprungsbebauungsplans tangiert.²

¹ zit. nach: Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen, S. 167 f., 3. Auflage, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin 2022

²

Insofern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der Änderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bebauungsplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	09.12.2025
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	____.____.____

3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein³.

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁴) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁵) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonen- den Umgang mit Grund und Boden“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.⁶

3.1. Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

³ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

⁴ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁵ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁶ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Bewertung:

Die aktuelle Planung umfasst Flächen, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ festgesetzt sind. Sie dient der Optimierung der baulichen Ausnutzung innerhalb eines bereits festgesetzten Gewerbegebiets.

Die Bebauungsplanänderung entspricht daher dem Vorrang der Innenentwicklung und der Vermeidung einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für Betriebsentwicklungen.

Die Umwidmungssperrklausel wird nicht tangiert.

4 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

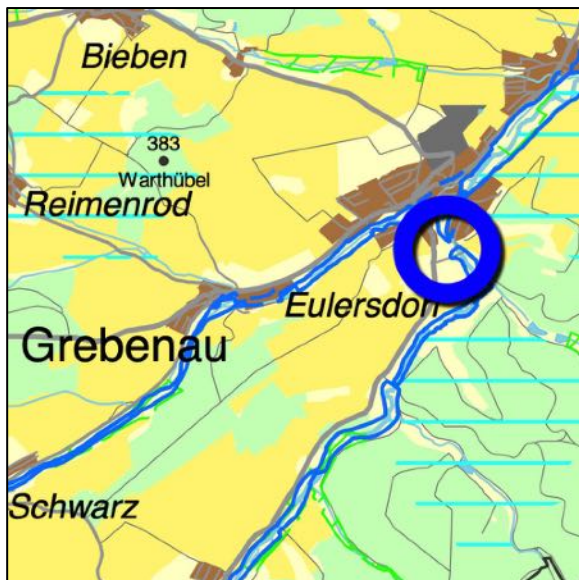


Abbildung 4: Regionalplan 2010 - Ausschnitt

Die Gemeinde Grebenau ist im Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) als „Grundzentrum“ mit Grebenau als zentralem Ortsteil eingestuft.

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird die Fläche als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (6.3-2)“ dargestellt. Derartige Flächenausweisungen sind u.a. für die kleinflächige Siedlungserweiterung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle vorgesehen:

Eine Inanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete ist nur in dem in Ziel 6.3-3 i.V.m. Grundsatz 6.3-2 beschriebenen Rahmen zulässig. Dies eröffnet der kommunalen Bauleitplanung und der Landschaftsplanung Handlungsspielräume für Maßnahmen, die die Darstellungsgrenzen des Regionalplans unterschreiten. So soll z. B. in den Vorbe-

haltsgebieten für Landwirtschaft im Anschluss an bebaute Ortslagen auch die bauliche Entwicklung für außerlandwirtschaftliche gewerbliche Zwecke für den örtlichen Strukturwandel möglich sein. (RPM 2010, Begründung zu 6.3-2 und 6.3-3)

Weiterhin grenzt der Geltungsbereich östlich an ein „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (6.1.4-6)“ an. Dies betrifft ein bereits in baulicher Nutzung befindliches Gewerbegrundstück des Gewerbegebiets (GE 2).

Es handelt sich bei der aktuellen Bauleitplanung nicht um eine Neuausweisung eines Baugebiets sondern um eine Überplanung im *Bestand*. Insofern findet hier auch nicht das aus § 78 Abs. 1 WHG greifende Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete Anwendung:⁷

Das Planungsverbot des § 78 Abs. 1 WHG betrifft nur die erstmalige Ausweisung eines Baugebietes, bezieht sich also auf Flächen, die vor der Ausweisung noch keine festgesetzten oder faktischen Baugebiete waren und hinsichtlich derer mit der Ausweisung erstmalig die Möglichkeit der Bebauung eröffnet werden soll. Neue Baugebiete sind nur solche, bei denen erstmalig auf bisher unbebauten Flächen neue Bauobjekte errichtet werden. Von der Vorschrift nicht erfasst sind dagegen die erstmalige Überplanung bestehender Bebauungszusammenhänge oder die Umplanung bereits bebauter Bereiche, beispielsweise die teilweise Umplanung eines festgesetzten allgemeinen Wohngebiets in ein Mischgebiet sowie die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der inneren Erschließung des Plangebiets. Dies gilt auch für den Fall, dass die Umplanung zu einer erheblichen Nachverdichtung des Baugebiets oder zu einer hochwasserschutzrelevanten zusätzlichen Flächenversiegelung führt. Die Überplanung von beispielsweise historischen "Altbeständen" ist daher weiterhin möglich.“

⁷ zit. nach: „Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen“, Hess. Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen Referat VII 3, Juli 2020)



Abbildung 5: Regionalplan Mittelhessen - Entwurf zur Neuaufstellung - Ausschnitt

Im aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplan Mittelhessen (2025) wird das Gebiet weiterhin als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Randlich tangiert wird der Bereich durch ein „Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“. Es wird hierzu auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

Es ist demnach davon auszugehen, dass dem Planvorhaben keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 6: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Grebenau gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Damit entspricht die FNP-Darstellung der geplanten Nutzung der Fläche. Es ist daher gewährleistet, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt ist.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

4.4 Bebauungsplan „Gewerbegebiet I“



Abbildung 7: Bebauungsplan „Gewerbegebiet I“ (Ausschnitt)

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet I" (rechtskräftig seit 27.05.1986) wurde aufgestellt um den planungsrechtlichen Rahmen für die Ausweisung eines Gewerbegebiets sowie eines Mischgebiets am südlichen Ortsrand von Grebenau zu schaffen. Innerhalb des Plangebiets wurde der Gewässerverlauf der Jossa integriert. Neben den Baugebietsfestsetzungen wurden ebenfalls flächenintensive Ausweisungen von Grünflächen vorgenommen, die sowohl gewässerbegleitend öffentliche Sportplatzflächen aber auch private und öffentliche Grünflächen festsetzen. Daneben wird die ehemalige Trasse der Eisenbahn (sog. „Gründchenbahn“) als Grünfläche im Plangebiet festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird der Geltungsbereich der aktuellen ersten Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet I“ gem. § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet 2“ (GE 2) festgesetzt. Dieses wurde in diesem Teilbereich gegliedert. Es wird näher definiert durch die Zulässigkeit von:

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für den Teilbereich „GE 2“ wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Weiterhin ist für das „GE 2“ die offenen Bauweise festgesetzt.

Erschlossen ist die Fläche über die von der Landesstraße L 3161 nach Osten abzweigenden *Industriestraße*, die als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Eine direkte Zufahrt über die Landesstraße ist nicht möglich. Hier wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

4.5 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

4.5.1 Bauverbots- / Baubeschränkungszone gem. Straßenrecht

Entlang der Landesstraße L 3161 (Lauterbacher Straße) gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz (HStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenverkehrsbehörde.

4.5.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets bzw. Heilquellenschutzgebiets (*GruSchu Hessen-Viewer*).

4.5.3 Hochwasserschutz

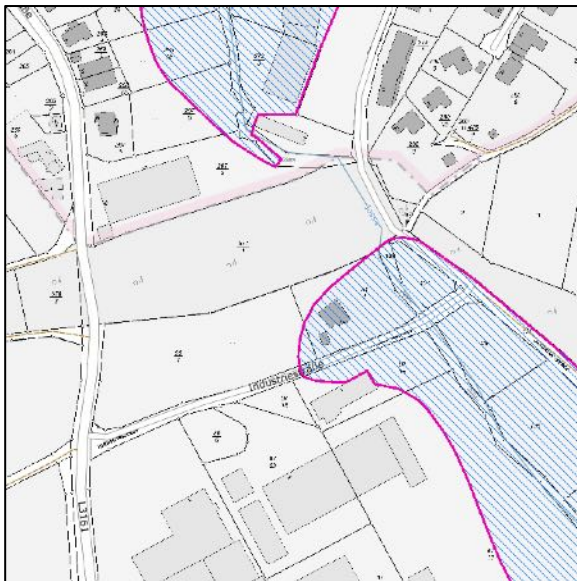


Abbildung 8: Überschwemmungsgebiet HQ 100 (Ausschnitt
– geoportal.hessen.de)

Der östliche Teilbereich des Plangebiets befindet sich innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Jossa.

Bei der aktuellen Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet I“ handelt es sich nicht um eine Neuausweisung eines Baugebiets sondern um eine Überplanung im *Bestand*. Insofern findet hier auch nicht das aus § 78 Abs. 1 WHG greifende Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete Anwendung:⁸

Von der Vorschrift nicht erfasst sind dagegen die erstmalige Überplanung bestehender Bebauungszusammenhänge oder die Umplanung bereits bebauter Bereiche, beispielsweise die teilweise Umplanung eines festgesetzten allgemeinen Wohngebiets in ein Mischgebiet sowie die Änderung des Maßes

der baulichen Nutzung sowie der inneren Erschließung des Plangebiets. Dies gilt auch für den Fall, dass die Umplanung zu einer erheblichen Nachverdichtung des Baugebiets oder zu einer hochwasserschutzrelevanten zusätzlichen Flächenversiegelung führt. Die Überplanung von beispielsweise historischen "Altbeständen" ist daher weiterhin möglich.“

4.5.4 Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine nach dem Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Kulturdenkmäler.

⁸ zit. nach: „Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten und im Gewässerrandstreifen in Hessen“, Hess. Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen Referat VII 3, Juli 2020)

4.6 Fachgesetzliche Anforderungen

Tabelle 1: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Biologische Vielfalt	Einer Umsetzung stehen keine artenschutzrechtlichen Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten entgegen. Für das Plangebiet sind nach <i>Natureg Hessen</i> keine durch Verordnung geschützten Gebiete verzeichnet, auf die Auswirkungen feststellbar sind.
Boden	Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.
Klima und Luft	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Korridors mit erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz (RPM 2010 / RPM 2025).
Landschaft	Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach RPM 2010 / RPM 2025) nicht betroffen.
Mensch	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind innerhalb des Plangebiets nicht betroffen.
Wasser	Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen. In einem Teilbereich der B-Planänderung ist ein Überschwemmungsgebiet von der Planung betroffen. Die spezifischen Anforderungen können auf der Ausführungsebene geregelt werden.

(Quellen: Bestandsaufnahme, *Natureg Hessen*, *Bodenviewer Hessen*, *Geoportal Hessen*, *GruSchu Hessen*, *Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer*, *Regionalplan*, *Flächennutzungsplan*)

5 Festsetzungen



Abbildung 9: Bebauungsplan - Planteil

Hinweis:

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet I“ wird lediglich die Festsetzung zur Grundflächenzahl innerhalb des Bereichs des „Gewerbegebiets 2“ (GE 2) und die Art der Gliederung im Gewerbegebiet an die aktuellen Erfordernisse bedarfsgerecht angepasst.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, zur Gestaltung baulicher Anlagen usw. werden unverändert beibehalten.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Vorliegend wurde ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplan erfolgt bzgl. der Art der baulichen Nutzung eine bedarfsgerechte Anpassung auf die aktuellen Regelungsinhalte der BauNVO 2023. Die zulässigen Nutzungen werden um die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 genannten Nutzungen ergänzt. Im geänderten Teilbereich des Gewerbegebiets 2 (GE 2) sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die allgemein zulässige Nutzung von Tankstellen, und Anlagen für sportliche Zwecke bleibt weiterhin ausgeschlossen. Städtebaulich soll in diesem Bereich der Schwerpunkt auf eine gewerbliche Nutzung gesetzt werden. Im Gewerbegebiet (GE 2) sind darüber hinaus die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO weiterhin zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,4 auf 0,8 angehoben. Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt die Orientierungswerte für die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) damit voll aus und ermöglicht eine verdichtete Bauweise, so dass ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet wird.

Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht darüber hinaus der Grundflächenzahl, die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet I“ auch im südlich der Industriestraße angrenzenden „Gewerbegebiet 1“ (GE 1) festgesetzt wurde. Insofern ist die vorliegende Bebauungsplanänderung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt vereinbar.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen werden aus dem „Alt-Bebauungsplan“ unverändert übernommen.

5.4 Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung ist über die angrenzende Straße (Industriestraße) gesichert. Die Festsetzungsinhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung haben keinen Einfluss auf die Verkehrserschließung.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden ebenfalls keine der im „Bebauungsplan“ enthaltenen Gestaltungsfestsetzungen (HBO) geändert. Diese gelten unverändert weiter. Diese beschränken sich aufgrund der Gebietsausweisung als Gewerbegebiet auf die Vorgabe der Dachgestaltung (Farbgebung) und Wandgestaltung.

5.6 Weitere Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen bleiben ebenfalls unverändert. Hierzu zählen u.a. auch die Festsetzungen zur Ausgestaltung von Garten- und Grünflächen, zur Anlage von Stellplatzflächen, zur Geruchs- und Schadstoffemissionen.

Die textlichen Festsetzungen des Alt-Bebauungsplan sind den vorliegenden Unterlagen (s. Teil B - Textliche Festsetzungen) nachrichtlich in Anlage beigelegt.

6 Berücksichtigung von Umweltbelangen

6.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Im vereinfachten Verfahren entfällt die Anforderlichkeit für eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB. Dies entbindet nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Vorschriften des § 1a BauGB.

Eine Änderung bzw. Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichskonzeption ist vorliegend erforderlich, da durch die Änderungsinhalte ein über die bisher geltenden Zulässigkeiten hinausgehender Eingriff planerisch vorbereitet wird.

Bedarfsklärung und Bilanzierung

Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung, und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu berücksichtigen sind.⁹ Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biototyp gewandelt werden kann.

Bezüglich der Dachflächen der Hauptgebäude ergeben sich nach planungsrechtlichem Bestand innerhalb der Grundstücksflächen (6.050 qm) folgende Zulässigkeiten (gerundet):

GRZ 0,4 = 40 % Grundstücksfläche (6.050 qm) ist überbaubare Fläche = 2.400 qm

Nach § 19 BauNVO (1977)¹⁰ werden Grundflächen von Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet, auch nicht nach oben beschränkt. Ob und in welcher Art und Weise diese ausgenutzt werden, ist nicht geregelt. Es kann hier also von der maximal möglichen Nutzung mit Nebenanlagen ausgegangen werden (abzüglich der festgesetzten Baumpflanzungen).

Nach der Bebauungsplanänderung ergeben sich folgende Zulässigkeiten (gerundet):

GRZ 0,8 = 80 % Grundstücksfläche (6.050 qm) ist überbaubare Fläche = 4.800 qm

Nach § 19 der aktuell gültigen BauNVO (i.d.F. 2017) sind Überschreitungen der GRZ durch *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anla-*

⁹ Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltende Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

¹⁰ Es gilt die Fassung der BauNVO, welche bei Rechtskraft des Bebauungsplans (03.09.1986) gültig war.

gen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird [...] bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Hier ist somit keine Überschreitung möglich.

Planungsrechtlich werden also nur Änderungen auf den Flächen vorbereitet, welche laut planungsrechtlichem Bestand als Nebenanlagen bereits teilversiegelt (KV 10.715) werden dürfen.

Bei einer Erhöhung der GRZ um 0,4 auf 0,8 dürfen diese Flächen zukünftig mit Hauptanlagen überstellt und so vollversiegelt (KV 10.710) werden.

Demnach ergibt sich eine Abwertung

- von 6 Biotopwertpunkten (KV 10.715)
- auf 3 Biotopwertpunkten (KV 10.710)

pro Quadratmeter auf einer Fläche von 2.400 qm:

$$2.400 \text{ qm} * 3 \text{ BWP} = 7.200 \text{ BWP}$$

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein **rechnerisches Defizit von – 7.200 BWP**.

Externer Ausgleich

Die Stadt Grebenau verfügt über ein Grundstück inmitten der *Jossaniederung* rd. 550 m in SSW-Richtung vom Plangebiet entfernt. Dabei handelt es sich um das Flurstück 74/1 der Flur 7 der Gemarkung Grebenau. Das Grundstück erstreckt sich auf 450 m Länge entlang der *Jossa* und der Flur „Vorm Hundsstrauch“.

Bestandsbeschreibung:

Das Grundstück wurde Ende April 2026 im Rahmen einer Übersichtsbegehung strukturell erfasst und nach Hess. Kompensationsverordnung (2018) bewertet. Die südliche Hälfte des Grundstücks unterliegt der jagdlichen Hege. Sie wird nach Luftbilddauswertung (*GoogleEarthPro*, *AppleMaps*, *Natureg*) teils intensiv unter Abtrag der Vegetation (wohlmöglich Bodenfräse) als Wildäsung bearbeitet. Sie wird als intensives Grünland (Typ-Nr. 06.350) bewertet. In der nördlichen Grundstückshälfte sind intensiv genutzte Grünländer und flächige Ufergehölze anzutreffen. Diese bleiben in der Planung unberücksichtigt, da sich die Wildäsungsfläche bereits in der vorbereitenden Planung als besonders geeignet herausstellte.

Die Wildäsungsfläche befindet sich unterhalb einer Hangkante, die mit einem Hochstand versehen ist. Im Süden ist eine Schwarzwildkürung angelegt. Die *Jossa* ist vor allem mit Erle bestanden, auch Baum- und Strauchweiden (Typ-Nr. 02.320) sind anzutreffen. Im äußersten Süden ist ein Biberdamm mit befahrener Biberrutsche angelegt.

Maßnahmen:

Auf 500 qm wird im nördlichen Teil der Wildäsung die Entwicklung eines flächigen Ufergehölzes durch Nutzungsaufgabe initiiert¹¹. Die Maßnahmenfläche ist entlang der Südflanke durch Ausmarkung mit langlebigen Eichenpfosten (unbehandelt) kenntlich zu machen und von der landwirtschaftlichen und jagdlichen Nutzung zu verschonen. Im Rah-

¹¹ Der Vorschlag die Maßnahme im Bereich der Biberaktivitäten durchzuführen wurde in der vorbereitenden Planung seitens der pachtenden Jägerschaft abgelehnt.

men der natürlichen Sukzession wird sich durch den vorhandenen Diasporenvorrat im Boden und Anflug der Nachbargehölze ein geschlossener Auwald entwickeln.

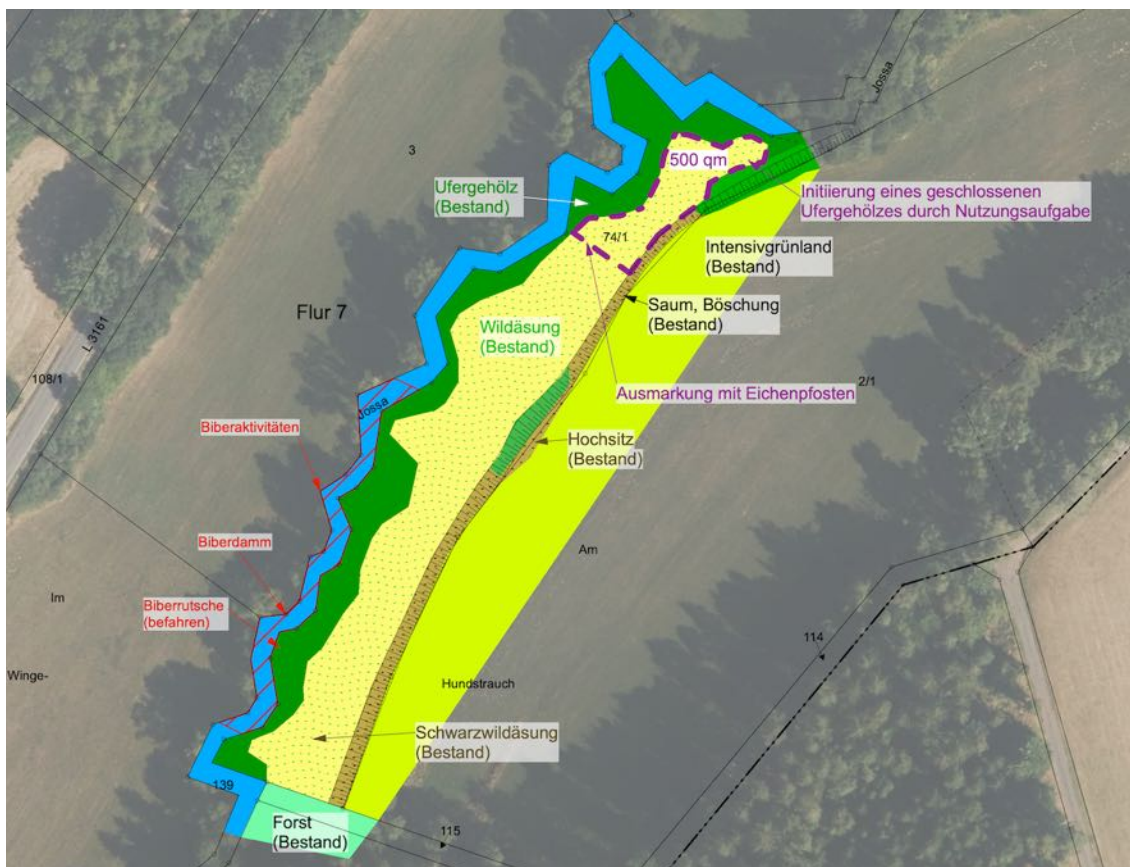


Abbildung 10: Übersicht zum externen Ausgleich (Luftbild und Kataster: HVBG)

Bilanz:

Die Vornutzung wird nach Kompensationsverordnung als Intensivgrünland (Typ-Nr. 06.350) mit 21 Biotopwertpunkten/qm bewertet. Nach Maßnahmenumsetzung sind 36 Biotopwertpunkte/qm für die Typ-Nr. 01.149 „Neuanlage von Auwald/ Bruchwald“ anzunehmen. Es ergibt sich ein Punktegewinn von 15 BWP/qm.

Bei einer Flächengröße von 500 qm **sind durch die Maßnahme 7.500 Biotopwertpunkte zu erreichen.**

Durch die Umsetzung der extensiven Ausgleichsmaßnahme in der *Jossaniederung* wird ein **Punkteüberschuss von 300 Biotopwertpunkten** erreicht. Hiermit wird sichergestellt, dass die durch die vereinfachte Bebauungsplanänderung entstandenen Wirkungen auf den Naturhaushalt in komfortabler Weise gedeckt werden.

6.2 Umweltfachliche Belange

6.2.1 Wasserrechtliche Belange

Es sind keine Wasserschutzgebiete (*GruSchu Hessen*) oder Oberflächengewässer betroffen. Das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet (*Geoportal Hessen*) wird im nachfolgenden Kapitel behandelt.

6.2.2 Arten- und Biotopschutz

Zur Konkretisierung ökologischer Verhältnisse erfolgte am 22.04.2026 eine Übersichtsbegehung. Schwerpunkt bildete dabei die Erfassung des Vegetationsbestands zur Biotopschutzrechtlichen Einordnung sowie die Nachsuche tierartenrelevanter Strukturen zur weiteren Risikoabschätzung.

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich wird fast vollständig als Grünland in intensiver Nutzungsweise geführt. Das Vegetationsbild war zum Zeitpunkt der Aufnahme von stark wüchsigen Wirtschaftsräusern und dem nährstoffanzeigenden Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*) bestimmt. Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) als Verhagerungszeiger tritt nur randlich im Bereich der Wegekreuzung Industriestraße und L 3151 auf. Das Grünland wird nach Hess. Kompensationsverordnung (2018) mit dem Biotoptyp-Nr. 11.225 „Wiesen im besiedelten Bereich“ bewertet. Nördlich schließt ein, auf der ehemaligen Bahnböschung stockender Robinienhain (Typ-Nr. 01.181) an. Dem vorgelagert ist eine flach ausgeführte Mulde, welche gelegentlich in NWW-Richtung entlang des Böschungsfuß entwässert. Der Vegetationsbestand ist hier stark stickstoffgeprägt und wird als artenarmer Saum (Typ-Nr. 09.150) angesprochen.

Festgestellte Pflanzenarten: Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*), Ruderal-Schaumkraut (*Cardamine hirsuta*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Lanzett-Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Purpure Taubnessel (*Lamium purpureum*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Behaartes Schaumkraut (*Vicia hirsuta*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Brennessel (*Urtica dioica*), Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Vogelmiere (*Stellaria media*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Goldschopf-Hahnenfuß (*Ranunculus auricomus*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris* agg.), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*).

Es wurden keine seltenen oder besonders geschützten Pflanzenarten festgestellt. Der gesetzliche Biotopschutz (§ 30 BNatSchG und § 25 HeNatG) ist nach der Kartieranleitung der Hessischen Biotopkartierung (HLBK; Frahm-Jaundes et al., 2022 inkl. Nachträge) nicht betroffen.



Abbildung 11: Übersicht über das Plangebiet von Südwesten her (22/04/2026)

Artenschutz

Im Plangebiet waren bislang bereits bauliche Anlagen zulässig. Die Umgebung ist bereits überwiegend bebaut und unterliegt bestehenden gewerblichen und verkehrlichen Emissionen. Eine erhebliche Mehrbelastung auf die Nachbarbiotope (Robinienhain, Garten) durch die vereinfachte Bebauungsplanänderung gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung ist nicht ersichtlich. Inwiefern artenschutzrechtliche Konflikte innerhalb der beanspruchten Fläche entstehen können, ist im Folgenden zu erläutern.

Der Geltungsbereich unterliegt einem hohen Pflegedruck in für viele Arten isolierter und allgemein gestörter Lage. Er kann anspruchslosen mobilen Arten (Vögel, Fledermäuse) als Nahrungshabitat dienen, für die aber der durchgrünte Siedlungsrand Grebenaus als weitreichendes nutzbares Kontinuum zu gelten hat. Brutplätze bodenbrütender Arten können im Intensivgrünland, v.a. aufgrund der Kulissenwirkung (Robinienhain) und Verkehrswege, ausgeschlossen werden.

Reptilien könnten die südexponierte Bahnböschung zum Aufheizen nutzen und bei ruhenden Bautätigkeiten in das Baufeld einwandern. Im Rahmen der Übersichtsbegehung konnten trotz sehr günstiger Untersuchungsbedingungen (sonniger Frühlingstag) keine Individuen festgestellt werden. Um Restrisiken ausreichend zu begegnen, ist bei Bautätigkeiten innerhalb der Aktivitätszeit relevanter Arten (Wald-, Zauneidechse, Schlingnatter; März bis Oktober) gegenüber dem Robinienhain ein Reptilienzaun zu errichten und funktionell aufrecht zu erhalten.

Wiesenknopf-Ameisenbläulinge (*Maculinea* sp.) könnten aufgrund der festgestellten Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) betroffen sein. Von den Schwesternarten ist der Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*M. teleius*) nach aktuellen Angaben des *Natureg* (2022-2026) nur im äußersten Norden und Südwesten des Vogelsbergkreis verbreitet. Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*M. nausithous*) hingegen wurde nach Quellenlage zuletzt 2022 rund 5,8 km stromabwärts der *Jossa* bei Breitenbach a.H. festgestellt. Eine Ausbreitung entlang der *Jossaniederung* ist grundsätzlich plausibel. Die Habitateignung ist im Plangebiet aber aufgrund der intensiven Nutzungsverhältnisse jedoch erheblich gemindert. Es muss mit unzeitigen Schnitten zur Flug- und Eiablagezeit gerechnet werden. Die Raupenfutterpflanze tritt auch in den Randbereichen nur vereinzelt auf, üblicherweise werden Bestände mit hohem Aufkommen der Pflanze besiedelt. Grünländer feuchter Bodenverhältnisse, die für eine Besiedlung geeignet sind, sind in der *Jossaniederung* weit verbreitet. Dem Plangebiet ist folglich keine essentielle Rolle auf Metapopulationsebene zuzuschreiben. Um eine Einwanderung, bzw. Etablierung einer stabilen Population zu vermeiden, sind die intensiven Pflegebedingungen bis zur baulichen Beanspruchung fortzuführen.

Anhand der Datenlage werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bei Wahrung folgender vorbereitender Maßnahmen vorbereitet:

- bauzeitige Einrichtung und funktionaler Erhalt eines Reptilienschutzzauns gegenüber dem Robinienhain zwischen März und Oktober
- Aufrechterhaltung der intensiven Freiflächenpflege bis zur baulichen Beanspruchung

Hinweise / Empfehlungen

Zur Förderung der heimischen, siedlungsaufsuchenden Tierwelt sollten angemessene Dachüberstände, Nischen, Nistkästen oder Fledermausziegel in die Bauplanung mit einbezogen werden (siehe Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).

Weitergehende Informationen zum Thema Beleuchtung bieten z.B.:

Broschüren: Der richtige Umgang mit künstlichem Licht des Regierungspräsidiums Kassel (2020) Nachhaltige Außenbeleuchtung - Informationen und Empfehlungen für Gewerbe und Industrie des HMUKLV und die „Hinweise der LAI (Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz) zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“, abrufbar unter <https://rp-kassel.hessen.de/nachhaltigeaussenbeleuchtung>

6.3 Wasserrechtliche Belange

Der östliche Teilbereich des Gewerbegebiets 2 (GE 2) befindet sich innerhalb eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Das außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung befindliche Grundstück (Flurstück 91/1 – Industriestraße Nr. 8) befindet sich bereits in Nutzung. Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Fläche von ca. 120 qm im östlichen Bereich des Gewerbegebiets 2 (GE 2) als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Der „Ursprungs-Bebauungsplan“ erlangte vor der Ausweisung als amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet seine Rechtskraft.

Ungeachtet dessen gilt es, die Belange des Hochwasserschutzes bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans in der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Gem. Wasserhaushaltsgesetz § 78 Abs. 3 gilt: „In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Absatz 2 Satz 6 des Baugesetzbuches zur Verfügung zu stellen.“

Aufgrund der Betroffenheit des Überschwemmungsgebietes erfolgte im Vorfeld der Bauleitplanung eine Abstimmung mit den Wasserbehörden. Im Ergebnis wurde dazu festgehalten:

- da im vorliegenden Fall für die zur Neubebauung anstehenden Flächen bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, greift § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht.
- für den vergleichsweise kleinflächigen potenziellen Eingriff von 120 qm (durch einen Neubebauung auf dem Flurstück 90/)1 in das Überschwemmungsgebiet ist auf der nachfolgenden Planungsebene gegebenenfalls eine wasserrechtliche Ausnahme-genehmigung nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Darin ist der Retentionsraumverlust durch eine Volumenberechnung zu ermitteln und, sofern erforderlich, durch eine adäquate Maßnahme auszugleichen.

Im Bebauungsplans wird für diesen Bereich daher eine aufschiebende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 Satz. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Demnach tritt die Zulässigkeit der in diesem Bereich festgesetzten baulichen Nutzung (GE) erst mit der Erlangung der wasserrechtlichen Genehmigung in Kraft.

Durch diese Regelung einer *aufschiebenden Bedingung* kann der Planvollzug des Bebauungsplans gewährleistet werden. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen werden dabei erst auf der nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebene erforderlich. Die Genehmigung ist vorhabenbezogen durch den jeweiligen Vorhabenträger bei der zuständigen Behörde einzuholen.

7 Bodenordnung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Eine Neuordnung der Grundstücke/Flurstücke ist nicht notwendig. Zur Umsetzung der Bauleitplanung daher ein Verfahren zur Bodenordnung nicht erforderlich.

8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet 2 (GE 2)	6.042 qm	100,0 %
GESAMT	6.042 qm	100,0 %

9 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,8 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,8 = 800 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,8 = 800 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ($\Rightarrow$ § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)